



**Rakennuslupahakemus: YIT Housing Oy/Asunto Oy Vantaan Tobiano,  
seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen ja seitsemän maalämpökaivon  
poraaminen sekä haetaan lykkäystä väestönsuojan toteuttamisvelvoitteelle,  
Raudikkokuja 8b, Hakunila, LP-092-2022-07279**

VD/1598/10.03.00.03/2024

RL/HA/ LP-092-2022-07279

|                        |                                                                         |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Lupatunnus             | LP-092-2022-07279                                                       |
| Kiinteistötunnus       | 92-94-1-14                                                              |
| Kiinteistön osoite     | Raudikkokuja 8b                                                         |
| Pinta-ala              | 0.1363 ha                                                               |
| Kaavatilanne           | Asemakaava                                                              |
| Kaavan käyttötarkoitus | AK, Asuinkerrostalojen korttelialue<br>Asemakaava 002340, kv 16.12.2019 |
| Hankkeeseen ryhtyvä    | YIT Housing Oy / As Oy Vantaan Tobiano                                  |

**Toimenpide** Seitsemänkerroksisen asuinkerrostalon ja siihen liittyvän autohallin rakentaminen, sekä seitsemän (7) maalämpökaivon poraaminen. Haetaan lykkäystä väestönsuojan toteuttamisvelvoitteelle.

**Lisäselvitykset** YLEISTÄ  
Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Raudikkokuja 8b eli As Oy Vantaan Tobiano, autohalli ja jätekatos. Porataan maalämpökaivoja seitsemän (7) kappaletta.  
Tämä lupahakemus koskee Raudikkokuja 8b:tä ja osaa autohallista. Tähän hakemukseen liittyy toinen lupahakemus, joka koskee autohallin tontilla 92-94-1-13 olevaa osuutta, sekä jätekatosta, joka rakennetaan yhteisjärjestelysopimuksen mukaan ko. tontin puolelle. Myös As Oy Vantaan Sabinon lämpökaivoasema rakennetaan tontin 92-94-1-13 puolelle. Toisessa vaiheessa rakennetaan Raudikkokuja 8a, As Oy Vantaan Sabino, jolle haetaan oma rakennuslupa myöhemmin.  
Kumpikin yhtiö tulee omalle tontilleen. Kiinteistötunnukset ovat 92-94-1-13 ja 92-94-1-14. Autohalli sijaitsee molemmilla tonteilla, As Oy Vantaan Tobiano tontilla 14.  
Rakennuksen väestönsuoja rakennetaan myöhemmässä vaiheessa As Oy Vantaan Sabinoon; haetaan lykkäystä väestönsuojan toteuttamisvelvoitteelle.

#### POIKKEAMISPÄÄTÖKSET

Asemakaavapäällikkö on myöntänyt 22.6.2023 poikkeamisen asemakaavasta rakennuksen kerrosluvusta, (kuuden sijaan seitsemän kerrosta), rakennusoikeuden ylityksestä (7,5 k-m<sup>2</sup>) sekä asemakaavan mukaisen rakennusalueen ylityksestä (250 mm) ehdolla, että rakentamisessa noudatetaan poikkeamispäätöksen hakemuksessa esitetyn asemapiirroksen periaatteita. (Lupapisteiden asiointitunnus LP-092-2023-02780)

#### RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ

Asemakaavassa tontti on merkitty AK-asuinkerrostalojen korttelialueeksi, ja tontin sallittu rakennusoikeus on 2840 k-m<sup>2</sup>. Ylitystä tulee 19,5 k-m<sup>2</sup>.  
Asuinrakennuksen käytetty rakennusoikeus on 2859 k-m<sup>2</sup> ja porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävä lisäkerrosala 130 m<sup>2</sup>. Lisäkerrosalaa on kokonaisuudessaan 438 k-m<sup>2</sup>. Käytetty rakennusoikeus + lisäkerrosala = yht. 3298 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisala on 4185 m<sup>2</sup>. Autohallin kokonaisala on 1404 m<sup>2</sup>, ja jätekatoksen kokonaisala 36 m<sup>2</sup>.

#### RAKENNUKSEN PERUSTIEDOT



As Oy Vantaan Tobianossa on seitsemän kerrosta ja pihakannen alainen autohalli. Talotyyppi on yksiportainen lamellitalo. Kantavien rakenteiden materiaalina on betonielementti, ja välipohja on ontelolaattarakenteinen. Rakennuksen räystääskorkeus on pihakannen tasolta 19,6m ja puiston puolella maantasosta mitattuna 24,1m. Ylimmän kerroksen lattiataso on pihakannen tasolta mitattuna 15,3m ja puiston puolella maantasosta 19,8m. Rakennuksessa on koneellinen huoneistokohtainen ilmanvaihto. Lämmitysmuoto on maalämpö (vesikiertoinen radiaattorilämmitys).

#### JULKISIVUT

Pääasiallinen julkisivumateriaali on maalattu betoni ja graafinen väribetoni. Betonissa on sileitä ja harjattuja alueita. Parvekekehysten pintamateriaali on kuitusementtilevy. Kaikki parvekkeet on lasitettu.

#### HUONEISTOJAKAUMA

Asuinhuoneistoja tulee Tobianoon yhteensä 42kpl. Huoneistojakaumat (% asuinhuoneistojen huoneistoalasta):

- 1h+kt+alk. 6kpl, 8%
- 2h+kt 11kpl, 18%
- 3h+kt 6kpl, 15%
- 3h+kt+s 6kpl, 16%
- 3h+kt+s+työt. 5kpl, 17%
- 4h+kt+s 2kpl, 7%
- 4h+kt+s+työt. 6kpl, 23%

#### PALOASIAT

Rakennuksen paloluokka on P1. Kaikista kerroksista (1. kerrosta lukuun ottamatta) pääsee palotilanteessa omatoimisesti poistumaan parvekkeiden hätäpoistumisluukkujen kautta. Porrashuoneissa on painovoimainen savunpoisto sisäänkäynnin yhteydestä avattavan savunpoistoikkunan kautta. Autohallissa on koneellinen savunpoisto, ja käsisammuttimia siellä on 1 kpl/ 200 m<sup>2</sup>.

#### MAAPERÄ- JA MELUASIAT

Tontilla ei ole ollut maaperän pilaantumista aiheuttavaa toimintaa, eikä se sijaitse tulvariski- eikä pohjavesialueella. Tontti ei kuulu lentomelualueeseen. Luvalla on tallennettu selvitys rakennuksen ääniteknisestä toimivuudesta.

#### AUTOPAIKAT

Kaavassa vaaditaan autopaikkoja asunnoille  $1ap/130kem^2$ . As Oy Vantaan Tobiano  $2859,5 / 130 = 22ap$ . Kaikki nämä autopaikat toteutetaan autohalliin tontin 14 puolelle tämän luvan yhteydessä.

As Oy Vantaan Sabino (alustava rak.oik.)  $3432,5 / 130 = 26ap$ . Näistä autopaikoista toteutetaan tontin 13 puolelle autohalliin 20 ap sekä pihakannelle kuusi (6) autopaikkaa. Autopaikoista 2ap toteutetaan liikkumisesteisille soveltuvana (1 le-ap / yhtiö). Latauspistevalmius asennetaan jokaiselle autopaikalle. Yhteisjärjestelysopimuksessa on määritelty tontin 13 ja tontin 14 välisen rajan molemmilla puolilla olevan autohallin hallinnan jako. Yhteisjärjestelysopimus on tallennettu luvalla.

#### POLKUPYÖRÄPAIKAT

Kaavassa vaaditaan pyöräpaikkoja  $1pp/50kem^2 = 2859,5 / 50 = 57,2pp$ . Toteutetaan 76pp. Pyöräpaikat sijoitetaan autohalliin, sisäänkäynnin viereen katokseen sekä myöhemmin rakennettavaan As Oy Vantaan Sabinoon. Tobianon rakentamisen yhteydessä toteutetaan pysyviä lopullisia pyöräpaikkoja 9kpl kpl, loput pyöräpaikat 67kpl toteutetaan myöhemmin Sabinoon. Väliaikaiset pyöräpaikat järjestetään vaiheistussuunnitelman mukaisesti autohalliin. Myöhemmin toteutettavat pyöräpaikat sisältyvät sisältyvät Tobianon ja Sabinon väliseen yhteisjärjestelysopimukseen. Sekä vaiheistussuunnitelma että yhteisjärjestelysopimuksen luonnos on liitetty Lupapisteeseen.

#### HULEVEDET

Kiinteistön hulevesien viivytysputkisto sijoittuu tontin itäpuoliselle puistoalueelle.



Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu on hyväksynyt hulevesien viivytysputkiston sijoittamisen sinne. Ryhtyvä yhteensovittaa suunnitelmat puistoalueen suunnitelmien kanssa. Hulevesien viivytysputkiston ympäristö maisemoidaan Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapun ohjeiden mukaan. Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapun lausunto on tallennettu luvalla.

## MAALÄMPÖKAIVOT

Tontille 14 tulee seitsemän (7) maalämpökaivoa. Haettu ja saatu naapurin suostumus maalämpökaivojen sijoittamiselle rajan läheisyyteen. Haetaan puisto-osaston lausuntoa kahden maalämpökaivon poraamiselle vinoon puistoalueen alle (yli 180m syvyydessä). Puollettu lausunto tallennettu luvalla.

## RASITTEET JA YHTEISJÄRJESTELYSOPIMUKSET

Rasitteet yhteisjärjestelysopimusluonnoksen ja liitekarttojen mukaan. Sopimuksessa sovitaan pysäköintipaikoista, kulkureiteistä, pysäköintihallin liittymistä ja teknisistä ratkaisuksista, yhteispihasta, kulkuoikeuksista, pelastusteistä, pelastusajosta, yhteistiloista, irtaimistovarastoista, ulkoiluvälinevarastoista, väestönsuojapaikoista, jätteenkeräyksestä, hulevesistä, rakenteellisista vastuurajoista, rakenteiden sijoittamisesta kiinteistörajoista poiketen, palomuurin rakentamatta jättämisestä, ja johdoista, putkista sekä kaapeleista.

|                                 |                                               |                                                |                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Hankkeen vaativuus              | Vaativa                                       |                                                |                                           |
| Rakennusoikeus                  | 2840 k-m2                                     |                                                |                                           |
| Suunnittelun vaativuus          | Pääsuunnittelija                              | Vaativa                                        |                                           |
|                                 | Rakennussuunnittelija                         |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | RAK-rakennesuunnittelija                      |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | LVI-suunnittelija                             |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | Pihasuunnittelija                             |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | Pohjarakenteiden suunnittelija                |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | Palotekninen suunnittelija                    |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | RAK-rakennesuunnittelija                      |                                                | Vaativa                                   |
|                                 | Kosteudenhallintakoordinaattori               |                                                | Vaativa                                   |
| Akustinen suunnittelija         |                                               | Vaativa                                        |                                           |
| Ilmoitetut suunnittelijat       | Pääsuunnittelija                              | Laura Leena Maria LeCoultré, arkkitehti        |                                           |
|                                 | Rakennussuunnittelija                         |                                                | Laura Leena Maria LeCoultré, arkkitehti   |
|                                 | RAK-rakennesuunnittelija                      |                                                | Eija Anitta Saha, rakennusinsinööri       |
|                                 | LVI-suunnittelija                             |                                                | Jussi Pekka Karhu, LVI-insinööri          |
|                                 | Pihasuunnittelija                             |                                                | Sirja Maarit Heinonen, maisema-arkkitehti |
|                                 | Pohjarakenteiden suunnittelija                |                                                | Tiina Susanne Ärväs-Tuovinen, insinööri   |
|                                 | Palotekninen suunnittelija                    |                                                | Satu Stenfors, insinööri                  |
|                                 | RAK-rakennesuunnittelija                      |                                                | Jani Mikael Ahola, rakennusinsinööri      |
|                                 | Kosteudenhallintakoordinaattori               |                                                | Janne Petteri Sievola, diplomi-insinööri  |
| Akustinen suunnittelija         |                                               | Erno Pentti Juhani Huttunen, diplomi-insinööri |                                           |
| Kerrosala                       | 3298 m2                                       |                                                |                                           |
| Rakennusoikeudellinen kerrosala | 2859 m2                                       |                                                |                                           |
| Kokonaisala                     | 4185 m2                                       |                                                |                                           |
| Tilavuus                        | 13737 m3                                      |                                                |                                           |
| Paloluokka                      | P1                                            |                                                |                                           |
| Autopaikat                      | 8B: As Oy Vantaan Tobiano – 104078699C        |                                                |                                           |
|                                 | Kiinteistön autopaikat                        | 22                                             |                                           |
| Poikkeamiset                    | Poiketaan asemakaavamääräyksistä seuraavasti: |                                                |                                           |



- Poikkeamispäätöksessä LP-092-2023-02780 on myönnetty 7,5 k-m2 rakennusoikeuden ylitystä. Poikkeamispäätöksen jälkeen IV-konehuone on poistettu, minkä vuoksi hormit ovat kaventuneet, joten ylitystä tulee yhteensä 19,5 k-m2.
- Poiketaan keskitetyn ilmanoton kaavavaatimuksesta. Asunnoissa on iv-konehuoneen sijasta huoneistokohtaiset iv-koneet ja raitisilmasäleiköt. Asemakaavoitus Itä-Vantaa on antanut tälle puoletun lausunnon, lausunto tallennettu luvalla.

Poikkeamiset ovat kokonaisuutena tarkastellen vähäisiä ja hyväksyttävissä MRL 175 § mukaisesti rakennuslupakäsittelyssä.

## Lausunnot

KKNK, 17.1.2023, Puollettu  
KKNK, 16.2.2023, Puollettu  
Geotekniikka/Kiinteistön -ja tilat palvelualue Kipa, 18.4.2023, Ei huomautettavaa  
Kadunsuunnittelu/Kadut-ja puistot palvelualue Kapu, 12.4.2023, Lausunto  
Liikennesuunnittelu/Kapu, 6.4.2023, Lausunto  
Pelastuslaitos/Mikko Hämäläinen, 3.4.2023, Ehdollinen  
Vantaan Energia, 4.4.2023, Puollettu  
Vesihuolto/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 12.4.2023, Puollettu  
Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 6.4.2023, Puollettu  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 3.4.2023, Ei huomautettavaa  
Maisema-arkkitehti/ asemakaavoitus (Aviapolis, Kivistö ja Länsi-Vantaa, yleiskaava, Itä-Vantaa ja Tikkurila, sijaistaa Eeva Eitsiä 31.7 saakka), 10.5.2023, Lausunto  
Kaupunkimittaus sijainti, pysyvä rak.tunnus, purkaminen/Kipa, 3.5.2023, Ei huomautettavaa  
Asemakaavoitus Itä-Vantaa, 3.5.2024, Puollettu  
Kaupunkikuva-arkkitehti, 20.2.2024, Puollettu  
KKNK, 18.6.2024, Puollettu  
YHT Lausunnot Kiinteistöt ja asuminen/ Kiinteistöt ja tilat Kipa, 16.9.2024, Ei huomautettavaa  
Viheralueet/Kadut -ja puistot palvelualue Kapu, 16.9.2024, Ehdollinen

## Naapurien kuuleminen

Viranomaisen on kuullut naapureita 18.04.2023 sekä uudelleen 05.09.2024, naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

## Liitteet

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Asemapiirros       | 1 kpl |
| Julkisivupiirustus | 5 kpl |
| Leikkauspiirustus  | 1 kpl |
| Muu pääpiirustus   | 1 kpl |
| Pohjapiirustus     | 8 kpl |

## Päätösehdotus

Myönnetään rakennuslupa ja lykkäys väestönsuojan rakentamisvelvollisuudelle seuraavin ehdoin.

Tämä pykälä tarkastetaan heti.

## Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotus.

Tämä pykälä tarkastettiin heti.

## Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 103 h §, 115 §, 117 §, 118 §, 121 §, 124 §, 125 §, 130 §, 131 §, 133 §, 134 §, 135 §, 149 §, 150 b-d §, 155 §, 156 §, 157 §, 171 §, 174 §, 175 §

## Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja  
Vesi- ja viemäryönjohtaja  
Ilmanvaihtotyönjohtaja



## Vaaditut katselmukset

Aloituskokous  
Sijaintikatselmus  
Pohjakatselmus  
Rakennekatselmus  
Paikan merkitseminen  
Vesi- ja viemärikatselmus  
Ilmanvaihtokatselmus  
Porausraportti  
Erityismenettely  
Muu katselmus  
Loppukatselmus

## Vaaditut erityissuunnitelmat

Ilmanvaihtosuunnitelmat  
Rakennesuunnitelmat  
Vesi- ja viemärisuunnitelmat  
Piha- ja istutussuunnitelma  
Pohjarakennesuunnitelmat  
Ulkoväriyysuunnitelma  
Hulevesisuunnitelma

## Lupaehto

Katualue on katselmoitava ennen aloituskokousta. Katualuekatselmus tilataan lupien ja valvonnan palveluyksiköstä, osoitteesta [lupavalvonta@vantaa.fi](mailto:lupavalvonta@vantaa.fi).

Ennen rakennustyön aloittamista on järjestettävä aloituskokous. Kokouksesta sovitaan rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörin kanssa.

Ennen pysäköintialueen purkutöihin ryhtymistä rakennushankkeeseen ryhtyvän on oltava yhteydessä Vantaan Energia Oy:öön ja Vantaan Energia sähköverkot Oy:öön kiinteistön sähköjärjestelmän jännitteettömyyden varmistamiseksi. (autojen lämmitystolppien purkaminen)

Erityismenettely: Hankkeen pohjarakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutuksen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus pohjarakenteista (465/2014) 11 §, MRL 150 b §).

Erityismenettely: Hankkeen kantavien rakenteiden toteutuksen laatusuunnitelman sisällön arviointiin sekä sen toteutumisen valvontaan ja todentamiseen on asetettava pätevä asiantuntija. Asiantuntijan lausunto laatusuunnitelman sisällöstä on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen aloituskokousta (Ympäristöministeriön asetus kantavista rakenteista (477/2014) 9 §, MRL 150 b §).

Lupapisteeseen on tallennettu lausunnonantajien hanketta koskevat lausunnot ja ohjeet, joissa esitettyjen vaatimusten täyttymisestä huolehtii rakennushankkeeseen ryhtyvä asiantuntijoinen.

Mikäli tonttia rakennettaessa tulee vastaan pilaantuneelta vaikuttavaa maa-ainesta (öljyn haju tai muu poikkeuksellinen haju) taikka jätteitä, on rakennustyöt keskeytettävä ja otettava yhteyttä Vantaan ympäristökeskukseen tai Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen.

Maalämpökaivojen poraustyön valmistuttua porausraportti on liitettävä liitetyypinä "Porausraportti" Lupapisteen suunnitelmat ja liitteet -välilehdelle.

Muu katselmus: Keskeisistä julkisivun yksityiskohdista tulee pitää mallikatselmus työmaalla ennen elementtien toteuttamista: sisäänkäynnit, ikkunoiden ja ovien sovitin, muurielementit, parvekelasitukset, pinnakaide, kuitusementtilevy eri värit sekä nurkka-sokkeli- ja räystäsdetalji, valokuvaperforoitu levy mallipala 400mm x 400mm



kiinnitysdetaljeineen jossa näkyy eri värit, värillinen lasi. Mallikatselmuksiin tulee kutsua rakennusvalvonnan lupa-arkkitehti.

Sähköautopaikkoja on rakennettava vähintään "733/2020 laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä" mukaisesti.

Parvekkeiden lasikaideratkaisujen rakennesuunnitelmat laskelmineen tulee toimittaa rakennusvalvontaan ulkopuolisen asiantuntijan hyväksymänä ennen kyseisen rakennusosan rakennustöihin ryhtymistä (MRL 150 c §). Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esittää selvitys ulkopuolisen asiantuntijan pätevydestä rakennusvalvonnan tarkastusinsinöörille ennen tarkastustyön aloittamista.

Lasirakenteisten parvekekaiteiden asennuksesta tulee esittää asiantuntijatarkastus ennen rakennuksen osittaista, käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta (MRL 150 b §).

Väestönsuojan sijoittumisesta tontille 92-94-1-13 on muodostettava rasite ennen hankkeen osittaista loppukatselmusta (käyttöönottoa).

Väestönsuoja on rakennettava viiden vuoden kuluessa rakennuksen käyttöönotosta.

Ennen käyttöönottoa Lupapisteeseen on tallennettava hankkeen tietomalli, ifc-tiedostona.

Käsittelijä

Päätäjä

Lupa-arkkitehti Harri Andersson

Kaupunkiympäristölautakunnan lupajaosto

Vantaan kaupunki rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

29.10.2024

Päätöksen julkipäivä

30.10.2024

Päätöksen antopäivä

31.10.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 2.12.2024

Päätös lainvoimainen

3.12.2024

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 3.12.2027 ja saatettava loppuun 3.12.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Liitteenä: esittelyaineisto